

住宅小区停车位所有权归属的法律分析

丁净玉

指导教师：朱泉鹰副教授

厦门大学

学校编码：10384

学号：200408179

分类号_____密级_____

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

住宅小区停车位所有权归属的法律分析

Legal Analysis of the Ownership of Parking Space

in Residential Quarters

作者姓名 丁净玉

指导教师姓名：朱泉鹰副教授

专业名称：法律硕士

论文提交日期：2007年3月

论文答辩时间：

学位授予日期：

答辩委员会主席：_____

评阅人：_____

2007年4月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：**丁净玉**

2007 年 4 月 10 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。

2、不保密（☒）

（请在以上相应括号内打“☒”）

作者签名： **丁净玉** 日期：2007 年 4 月 10 日

导师签名： 日期： 年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

内 容 摘 要

住宅小区停车位的所有权归谁所有？现实中房地产开发商、物业管理公司和小区业主之间就此引发的纠纷日益增多。本文在明确了住宅小区停车位法律性质的基础上对其所有权归属进行了界定，并探讨了我国物权法相关规定的不足，介绍了发达国家和地区的立法经验，总结了我国中央和地方政府的立法尝试，在此基础上对如何解决这一法律难题提出了自己的看法和建议。

全文包括前言、正文和结论三部分。

正文部分共分五章。

第一章是住宅小区停车位的法律性质。介绍了住宅小区停车位法律性质的理论基础，即建筑物区分所有权理论，包括：建筑物区分所有权理论的历史沿革，建筑物区分所有权的性质及其内容。在此基础上，分析了五种不同类型停车位的法律性质。

第二章是住宅小区停车位所有权归属的界定。阐述了住宅小区停车位所有权归属所涉及的基本民事法律制度，包括所有权客体的界定，主物和从物的划分，所有权的取得和转移规则。在此基础上，对住宅小区五种不同类型停车位的所有权归属进行了界定。

第三章是我国理论界和实务界对住宅小区停车位所有权归属的三个主流观点。停车位计入公摊、容积率以及成本与否，能否作为判断其所有权归属的依据？在本章，作者一一做了回答。

第四章是我国立法机关对住宅小区停车位所有权归属的立法取向。介绍了物权法对建筑物区分所有权的规定以及对停车位所有权归属所做的三次修改。具体评价了物权法相关规定的不足，在此基础上提出了自己的建议。

第五章是我国住宅小区停车位所有权归属的立法参考和经验总结。介绍了香港、台湾地区和国外住宅小区停车位的状况及相关法律规定，我国中央和地方政府所做出的立法尝试。

关键词：停车位；建筑物区分所有权；所有权

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

Who own the parking space in residential quarters? Dissensions among reality developers, estate run companies and owners manifold increasingly. The paper nails down the legal character of parking space in residential quarters before bound its ownership, then discusses the lack of Property Right Act, introduces the lawmaking experience of developed countries and regions, sums up the central and local governments' lawmaking attempts. Finally the author brings forward her opinion and suggestion to settle the difficult legal problem.

The article consists of three parts: the preamble, the body and the conclusion.

The body consists of five chapters.

Chapter One is the legal character of parking space in residential quarters. It introduces the theory basis of parking space's legal character, including the historical evolution, the character and content of condominium ownership, then it analyses the five different types of parking space's ownership.

Chapter Two is the boundary of parking space's ownership in residential quarters. The author expatiates the basic civil law system refers to the ownership of parking space in residential quarters, including the object of ownership and its boundary, the division of main thing and added thing, the gain and transfer rules of ownership, then she bounds the ownership of parking space in residential quarters.

Chapter Three is three main viewpoints in theory and practice of the parking space's ownership. Could parking space's ownership be decided by be calculated in public building areas, floor area ratio and cost? The author answers the question in this chapter.

Chapter Four is legislature's legislative tropism on the ownership of parking space in residential quarters. She introduces the regulation of condominium ownership and the three modifications of parking space's ownership in Property Right Act, appraises the lack of the legislation, then states her suggestion.

Chapter Five is legislative reference and the experience summing-up of the parking space's ownership in residential quarters. In this chapter, the author introduces the actuality of parking space and the related regulations in Hongkong, Taiwan and overseas, legislative practice and attempts of central and local governments.

Key words: Parking space; Condominium ownership; Ownership

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 前 言 | 1 |
| 第一章 住宅小区停车位的法律性质 | 3 |
| 第一节 建筑物区分所有权理论 | 3 |
| 一、建筑物区分所有权理论的历史沿革 | 3 |
| 二、建筑物区分所有权的性质 | 3 |
| 三、建筑物区分所有权的内容 | 3 |
| 第二节 住宅小区停车位的法律性质分析 | 5 |
| 一、住宅小区停车位的分类 | 5 |
| 二、住宅小区停车位的法律性质分析 | 6 |
| 第二章 住宅小区停车位所有权归属的界定 | 8 |
| 第一节 界定小区停车位所有权归属所涉及的基本民事法律制度 | 8 |
| 一、所有权客体的界定 | 8 |
| 二、主物和从物的划分 | 8 |
| 三、所有权的取得和转移规则 | 8 |
| 第二节 住宅小区停车位所有权归属的界定 | 9 |
| 一、利用公共道路所设置的地面停车位 | 9 |
| 二、屋顶平台停车位和首层架空层停车位 | 10 |
| 三、按照规划单独建设的地面停车位和地下停车位 | 10 |
| 四、人防工程改造而成的停车位 | 11 |
| 第三章 我国理论界和实务界对住宅小区停车位所有权归属的三个主流观点 | 12 |
| 第一节 是否计入公摊能否作为住宅小区停车位所有权归属的依据 | 12 |
| 一、公摊及计入公摊的含义 | 12 |
| 二、我国住宅小区停车位所有权第一案 | 12 |
| 三、理论界和实务界的观点 | 13 |
| 第二节 是否计入容积率能否作为住宅小区停车位所有权归属的依据 | 14 |

| | |
|---|-----------|
| 一、容积率及计入容积率的含义..... | 14 |
| 二、浙江最大房产集体诉讼案件..... | 14 |
| 三、理论界和实务界的观点..... | 16 |
| 第三节 是否计入成本能否作为住宅小区停车位所有权归属的依据..... | 17 |
| 第四章 我国立法机关对住宅小区停车位的所有权归属的立法取向..... | 19 |
| 第一节 《物权法》关于住宅小区停车位所有权的规定..... | 19 |
| 第二节 对《物权法》该项规定的法律评析..... | 20 |
| 第五章 我国住宅小区停车位所有权归属的立法参考和经验总结..... | 23 |
| 第一节 我国香港、台湾地区及国外的立法经验..... | 23 |
| 一、香港、台湾地区及国外住宅小区停车位的现状..... | 23 |
| 二、香港、台湾地区和国外法律对住宅小区停车位所有权规定的比较分析..... | 24 |
| 第二节 我国的立法实践及地方政府的立法尝试..... | 27 |
| 结 论..... | 29 |
| 参考文献..... | 31 |

CONTENTS

| | |
|--|-----------|
| Preamble..... | 1 |
| Chapter 1 Legal character of parking space in residential quarters..... | 3 |
| Subchapter 1 Theory of condominium ownership..... | 3 |
| Section 1 Historical evolution of condominium ownership theory..... | 3 |
| Section 2 Character of condominium ownership | 3 |
| Section 3 Content of condominium ownership | 3 |
| Subchapter 2 Legal analysis of parking space's character in residential quarters | 5 |
| Section 1 Sorts of parking space in residential quarters..... | 5 |
| Section 2 Legal analysis of parking space's character | 6 |
| Chapter 2 Boundary of parking space's ownership in residential quarters..... | 8 |
| Subchapter 1 Basic civil law system of parking space's ownership in residential quarters | 8 |
| Section 1 Object of ownership and its boundary | 8 |
| Section 2 Division of main thing and added thing | 8 |
| Section 3 Gain and transfer rules of ownership | 8 |
| Subchapter 2 Boundary of parking space's ownership in residential quarters..... | 9 |
| Section 1 Parking space on the ground using communal road..... | 9 |
| Section 2 Parking space on flat roof and on stilts | 10 |
| Section 3 Planned parking space on the ground and the underground parking space | 10 |
| Section 4 Parking space built from air-raid shelter | 11 |
| Chapter 3 Three main viewpoints in theory and practice of the parking space's ownership | 12 |
| Subchapter 1 Could parking space's ownership be decided by whether be calculated in public building areas | 12 |
| Section 1 Meaning of be calculated in public building areas..... | 12 |
| Section 2 First case of the parking space's ownership in china..... | 12 |

| | |
|---|-----------|
| Section 3 Viewpoints in theory and practice..... | 13 |
| Subchapter 2 Could parking space's ownership be decided by whether be calculated in floor area ratio | 14 |
| Section 1 Floor area ratio and its character | 14 |
| Section 2 The largest case in Chekiang Province about reality | 14 |
| Section 3 Viewpoints in theory and practice..... | 16 |
| Subchapter 3 Could parking space's ownership be decided by whether be calculated in cost..... | 17 |
| Chapter 4 Legislature's legislative tropism on the ownership of parking space in residential quarters..... | 19 |
| Subchapter 1 Regulation of parking space's ownership in the Property Right Act | 19 |
| Subchapter 2 Legal analysis of the rule in Property Right Act | 20 |
| Chapter 5 Legislative reference and the experience summing-up of the parking space's ownership in residential quarters | 23 |
| Subchapter 1 Legislative reference in Hongkong, Taiwan and some developed foreign countries | 23 |
| Section 1 Actuality of parking space in residential quarters in Hongkong, Taiwan and overseas | 23 |
| Section 2 Comparative analysis of legislations on parking space's ownership in Hongkong, Taiwan and some developed foreign countries | 24 |
| Subchapter 2 Legislative practice and attempts of central and local governments | 27 |
| Conclusion..... | 29 |
| Bibliography | 31 |

前 言

随着我国城市化进程的加快及建筑技术的突破性进步,建筑物的立体发展加快,高层住宅小区越来越多。同时,大量的房地产开发公司出现,房地产开发逐步走向标准化。住宅小区已经成为城市人口密集区居住形态的主流。另一方面,随着人们生活水平的不断提高,轿车进入家庭的步伐逐步加快。家庭轿车的兴起在方便人们出行,提高人们生活品质和效率的同时,轿车在小区的停放也成了一个问题,停车难、停车贵的问题日益困扰着有车一族。由此,房地产开发商与小区业主就住宅小区停车位所有权的归属问题展开了激烈的争夺战。

目前,住宅小区停车位存在以下问题:住宅小区内停车位数量不足;开发商对停车位只售不租,停车位的价格居高不下;业主从开发商那里高价购买了停车位之后没有产权证书。这些问题又引发了房地产开发商、物业管理公司和小区业主之间的矛盾。

开发商认为停车位是自己投资建造的,停车位的所有权当然应归开发商所有;业主认为停车位的所有权随住宅小区土地使用权的转移而转移,停车位应当属于业主所有,开发商无权出售或者出租小区内的停车位。

业主与物业管理公司之间也是矛盾重重,一方面因为先期车位规划不足,再就是缺乏有效的管理措施。比如,车位不足导致业主抢占车位,业主之间产生矛盾,轻则发生口角,重则出现车辆被划,被扎轮胎等恶意破坏行为;停车收费不合理,导致许多业主不交停车费;为增加收入,物业管理公司把小区车位向社会开放,造成安全隐患;车辆遭到损害的,往往责任无法确定;等等。

业主对停车位的所有权归属也存在截然对立的两派。一派是尚未购买停车位的业主,他们认为,停车位的所有权应属于全体业主,其管理和使用也应当由全体业主共同决定;另一派是已经购买了停车位的业主,他们则认为,他们已经从开发商那里购买了停车位,所以这些停车位如今已是他们的私人财产,应当由他们自由支配。

因此,住宅小区停车位所有权归属的确定,对于减少房地产开发商、物业管理公司和小区业主之间的矛盾和纠纷,对于方便居民生活,提高居民生活质量,

对于构建和谐社区，对于促进房地产行业乃至轿车行业的健康和可持续发展，都有着非常重要的意义。

厦门大学博硕士论文摘要库

第一章 住宅小区停车位的法律性质

第一节 建筑物区分所有权理论

一、建筑物区分所有权理论的历史沿革

建筑物区分所有作为现代民法的一项重要财产法律制度,自19世纪初到20世纪60年代,已普遍为许多国家所确立。1804年《法国民法典》第644条开创了建筑物区分所有制度的先河。在专门立法上,奥地利1948年首先制定了《住宅所有权法》,德国于1951年制定《住宅所有权法及继续居住法》,日本于1962年制定了《建筑物区分所有权法》,法国有《住宅分层所有权法》,英国有1957年的《住宅法》,美国有1952年的公寓所有权标准法规。^①

二、建筑物区分所有权的性质

建筑物区分所有的性质是复合共有,它由整个建筑物的按份共有、共同使用部分的互有和专有使用部分的专有复合构成,是既不同于按份共有,又不同于共同共有的第三种共有形态。^②

三、建筑物区分所有权的内容

全国人大常委会法制工作委员会对建筑物区分所有权内容做了界定,认为建筑物区分所有权包括住户就高层建筑物中对其住宅等专有部分享有的所有权,对电梯、过道等共有部分享有的共有和共同管理的权利。因此,建筑物区分所有权包括专有部分所有权、共有部分所有权和共有部分的管理权三部分。^③下面作者对这三部分内容的客体及其界定予以阐述:

(一) 专有权的客体及其界定

专有权指区分所有人对专有部分享有的自由使用、收益和处分的权利。专有所有权的客体是专有部分。专有部分指在构造上能够明确区分,具有排他性且可

^①陈华彬.现代建筑物区分所有权制度研究[M].北京:法律出版社,1995.12-14.

^②杨立新.建筑物区分所有的性质[EB/OL].<http://www.yanglx.com/dispnews.asp?id=11>, 2001-06-01.

^③全国人大常委会法制工作委员会提供.建筑物区分所有权[EB/OL].
<http://www.npc.cn/zgrdw/common/zw.jsp?label=WxzLK&id=339974&pdm=1502>, 2005-07-29.

以独立使用的建筑物部分。^①

从建筑物自身主体结构来看，如何界定专有部分，有四种主张：

第一种主张是“壁心说”。“壁心”指墙壁的中心，地板和天花板等境界部分的中心线。专有权的权利界限到“壁心”。“壁心说”有一定的道理，但是它的缺点是墙体应当是共有的，如果各持一半，拆掉自己那一半，房子就塌了。因此“壁心说”的缺点在于它把共有部分墙体给分开了。

第二种主张是“空间说”。空间说认为专有部分是由墙壁、地板、天花板所围成的空间，而墙壁、地板、天花板则为共有部分。空间的边界到墙壁、地板、天花板的表面，专有权利也就到墙壁、地板、天花板的表面。这个观点有一定的道理，但是没有从物质实体上解决权利的边界问题。

第三种主张是“最后粉刷表层说”。该说认为墙体是共有部分，房屋表层的最后粉刷层是专有部分，专有权的界限在最后粉刷表层。这个观点也有问题，比如钉一个钉子，钉到墙皮，没问题；钉到墙体，就越界了，所以，“最后粉刷表层说”也有缺点。

第四种主张是“壁心说兼最后粉刷表层说”，是各国大多都采用的学说。它把“壁心说”和“最后粉刷表层说”结合起来。行使权利的界限在壁心，确定权利的界限是最后粉刷表层。在有关房屋的维持、管理关系上，专有部分仅包括墙壁、天花板、地板等境界表层的最后粉刷部分；在有关房屋的买卖等外部关系上，专有部分达到墙壁、天花板、地板等境界部分厚度的中心线。采用这个学说既能解决实际的问题，又可以确定权利的范围。“壁心说兼最后粉刷表层说”，已为我国大多数学者所认可。^②

然而，这四种学说界定的专有部分仅是建筑物的主体结构部分，根据实际情况，专有部分的范围，还应当包括供区分所有人专用的附属物和附属建筑物。例如配置于建筑物内部的暖气管道、电话线、附属的储藏室、车库等。

另有学者提出专有部分须满足构造上的独立性和利用上的独立性两方面的要求。第一，构造上的独立性。指各区分所有部分有客观明确的事实区分。易言之，指一专有部分与另一专有部分在建筑构造上能够客观地区分其范围。第二，利用上的独立性。指各区分部分须与一般独立的建筑物相同，具有能够满足一般

^①陈华彬.物权法[M].北京:法律出版社,2004.270-275.

^②杨立新.建筑物区分所有权制度研究[EB/OL].<http://www.yanglx.com/dispnews.asp?id=429>,2006-10-18.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库